PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

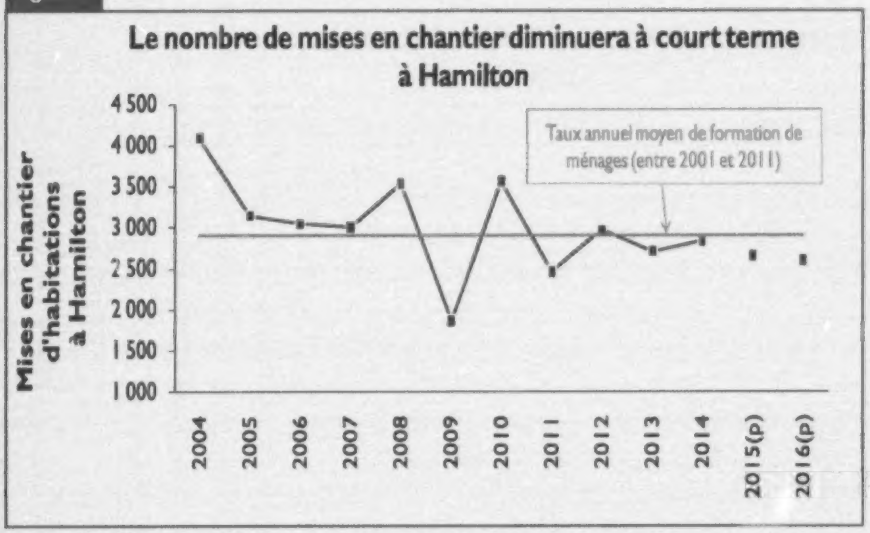
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants – RMR de Hamilton

- Les mises en chantier d'habitations diminueront au cours des deux prochaines années.
- Les ventes de maisons existantes descendront par rapport aux sommets atteints en 2014.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs montera légèrement en 2015.
- La tendance de l'emploi sera à la hausse au cours des deux prochaines années.

Figure 1



Source : Statistique Canada, SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) : prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants – RMR de Hamilton
2 Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations diminueront
3 Marché de l'existant : les ventes descendront par rapport aux sommets atteints
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen montera légèrement
4 Tendances économiques : la tendance de l'emploi sera à la hausse à Hamilton
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
7 Faits saillants, RMR de Brantford
7 Marché du neuf : les mises en chantier augmenteront dans le segment des maisons individuelles
8 Marché de la revente : les ventes vont rebondir
8 Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen augmentera
8 Tendances économiques : L'emploi se remettra à croître
8 Perspectives concernant les taux hypothécaires
9 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations diminueront

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 2 660 en 2015, puis il diminuera encore légèrement en 2016 pour se chiffrer à 2 600. Le fort repli des mises en chantier au premier trimestre fera baisser le total pour 2015. Les constructeurs à Hamilton ont ralenti la cadence au premier trimestre pour faciliter la gestion des stocks. En effet, le nombre de logements nouvellement achevés et inoccupés est relativement élevé depuis décembre 2014. Cependant, il y aura un rebond au deuxième trimestre et les suivants sous l'effet de l'amélioration de l'emploi, de la migration infraprovinciale et des faibles taux hypothécaires qui continueront de soutenir la demande d'habitations à Hamilton. L'accession à la propriété reste abordable, et la région de Hamilton continue d'attirer des acheteurs en provenance du Grand Toronto, où les prix des habitations montent encore. Le regain de la demande aux deuxième, troisième et quatrième trimestres compensera en partie le repli de 68 % du premier trimestre; pour toute l'année 2015, le repli ne sera plus que de 6 %.

Le nombre de mises en chantier d'habitations reculera de 2 % en 2016. Puisque les taux hypothécaires et les prix devraient augmenter en 2016, une hausse des charges de remboursement hypothécaire est à prévoir. Celle-ci ralentira la demande d'habitations neuves et existantes en 2016, particulièrement à Flamborough, Ancaster et Burlington, où la hausse des prix des maisons a été considérablement plus forte que la hausse moyenne de la RMR. Les conditions économiques ont tendance à déterminer la dynamique à court terme de la demande d'habitations. Malgré une augmentation temporaire du nombre de logements invendus, la tendance des mises en chantier a été inférieure à la formation de ménages au cours des dernières années. Cette situation créera une demande refoulée à laquelle il faudra répondre après 2016, étant donné que c'est la formation de ménages qui a le plus d'incidence sur les mises en chantier à long terme.

Le nombre total de permis de bâtir résidentiels octroyés, qui permet de quantifier l'activité de construction future, a augmenté de 6,3 % en février 2015 par rapport au mois précédent. Il s'agit d'une troisième augmentation mensuelle de suite pour ce type de permis, qui est entièrement attribuable au segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Un rebond des mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements, par rapport au repli du premier trimestre, est donc à prévoir. Le nombre de jumelés commencés au premier trimestre de 2015 a par ailleurs augmenté par rapport au même trimestre en 2014.

La part du segment des logements collectifs du total des mises en chantier restera relativement inchangée en 2015, à 58 %. Les taux hypothécaires sont à la baisse depuis 2008, ce qui a partiellement compensé l'appréciation des logements. Les conditions serrées sur le marché de la revente, qui font que l'offre de propriétés existantes abordables est limitée, inciteront certains acheteurs à opter pour des logements moins chers sur le marché du neuf. Par conséquent, les constructeurs couleront les fondations d'un nombre accru de logements collectifs. Les accédants à la propriété forment le segment de la population qui est le plus attiré par les types d'habitations abordables, comme les appartements en copropriétés et les maisons en rangée.

Figure 2

Les ventes de logements existants à Hamilton demeureront au-dessus de la moyenne

Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

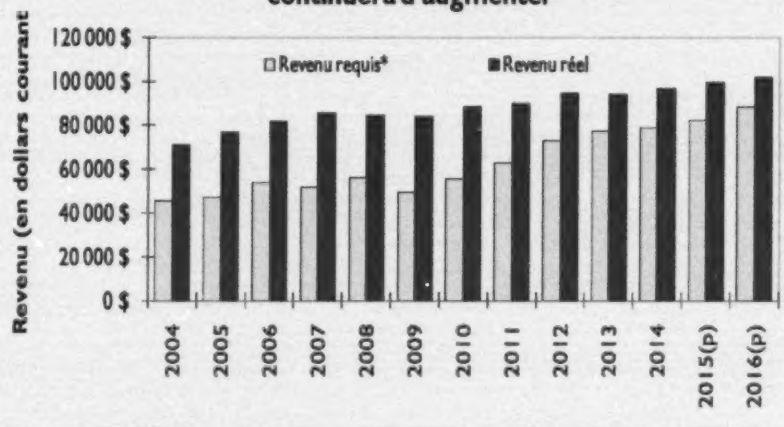
Marché de l'existant : les ventes descendront par rapport aux sommets atteints

Les ventes de logements existants diminueront cette année et l'an prochain, mais demeureront au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est relativement élevée. Plus précisément, les ventes de logements existants se chiffreront à 14 000 en 2015, comparativement au sommet de 14 324 atteint en 2014. En 2016, elles descendront davantage, pour se chiffrer à 13 400, parce que la hausse des taux hypothécaires et des prix devrait faire augmenter les charges de remboursement hypothécaire plus rapidement que les revenus, ce qui fera baisser la demande de logements pour propriétaires-occupants. Le ralentissement sur le marché de l'existant ne sera pas généralisé. Hamilton East, Hamilton Centre, Dundas, Waterdown et Grimsby verront les ventes augmenter au cours des deux prochaines années. Ces secteurs resteront abordables par rapport aux autres secteurs de la RMR de Hamilton, particulièrement en 2016, étant donné la hausse prévue des taux d'intérêt.

Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera graduellement, mais demeurera tout de même exceptionnellement bas. Cette tendance permettra au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) de se maintenir entre 65 % et 75 % en 2015. Les nouvelles inscriptions permettent de mesurer l'offre d'habitations existantes, tandis que les ventes sont à l'image de la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression exercée sur les prix de revente. Dans le marché de la région de Hamilton-Burlington, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, le prix des logements croît en général plus rapidement que l'inflation.

Figure 3

Le revenu requis pour acheter une habitation à Hamilton continuera d'augmenter



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Étant donné la conjoncture favorable aux vendeurs, le prix moyen des propriétés existantes devrait augmenter de 4 % en 2015. Les prévisions indiquent que les nouvelles inscriptions augmenteront davantage que les ventes en 2016, de sorte que le prix moyen des logements existants montera de 3 %, toujours en 2016. Il s'agira du plus faible taux de croissance annuelle des prix des habitations depuis 1999.

Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu requis pour acheter un logement à Hamilton devrait augmenter un peu plus rapidement que le revenu réel du ménage moyen. Puisque le marché de l'habitation de Hamilton est toujours considéré comme plus abordable que celui du Grand Toronto, il continuera d'attirer des acheteurs provenant de municipalités où les logements sont plus chers. Depuis 2012, le revenu requis pour accéder à la propriété dépasse la moyenne des revenus réels à Toronto. Comme le prix des habitations continue de monter dans la RGT et que les taux hypothécaires vont probablement augmenter, il sera plus difficile d'assumer les mensualités hypothécaires en 2016. En conséquence, de nombreux acheteurs se tourneront vers des marchés moins chers, comme Hamilton. Les ménages du Grand Toronto qui choisissent d'acheter dans la RMR de Hamilton sont de plus en plus nombreux. Ils alimenteront les ventes au cours des deux prochaines années, même s'ils entrent en concurrence avec les acheteurs locaux.

En raison des conditions serrées du marché, les acheteurs locaux pour lesquels les prix sont trop élevés à Hamilton continueront de déménager à Brantford et dans des municipalités environnantes où les prix sont relativement bas. Brantford profite de sa proximité avec Hamilton. Selon

les données du Recensement de 2011, c'est Hamilton qui a eu l'apport le plus important à la croissance démographique de Brantford entre 2006 et 2011. Généralement, Brantford attire davantage de personnes de Hamilton que de toute autre grande municipalité du Sud-Ouest de l'Ontario.

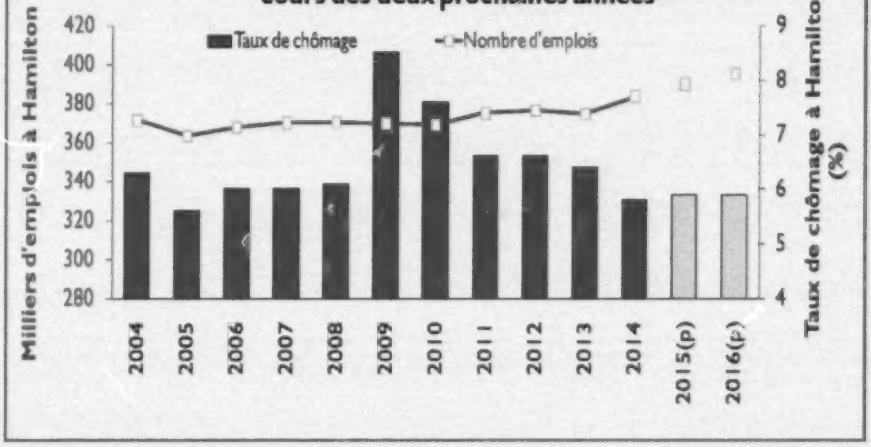
Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen montera légèrement

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs à Hamilton atteindra 2,4 % en 2015, comparativement à 2,2 % en 2014. La faiblesse de l'emploi chez les jeunes adultes et la lenteur de la migration internationale feront baisser la demande de logements locatifs. Les conditions défavorables de l'emploi pour les jeunes adultes dissuaderont certains locataires potentiels de quitter le domicile de leurs parents pour former leur propre ménage.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements descendra à 2,2 % en 2016, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire réduira la demande de logements pour propriétaires-occupants venant des ménages susceptibles d'accéder à la propriété. Certains ménages feront le choix de rester locataires. Quant à l'offre, la diminution du nombre de mises en chantier d'appartements en 2015 se traduira par une baisse des achèvements en 2016. L'offre limitée de logements construits expressément pour le marché locatif exercera une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation des appartements.

Figure 4

La tendance de l'emploi à Hamilton sera à la hausse au cours des deux prochaines années



Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

Tendances économiques : la tendance de l'emploi sera à la hausse à Hamilton

La croissance économique aux États-Unis devrait prendre de la vitesse au deuxième semestre de 2015, en parallèle avec une amélioration de la reprise de l'économie mondiale. Une économie américaine forte entraîne la création d'emplois à Hamilton, particulièrement dans les secteurs liés à l'exportation. En général, il y a un décalage de trois mois entre une variation de la croissance économique aux États-Unis et une variation correspondante de l'emploi à Hamilton. Dans les faits, l'emploi total à Hamilton devrait progresser de 1,6 % en 2015, après avoir atteint un sommet en 10 ans de 2,4 % en 2014. L'emploi gagnera encore 1,4 % en 2016, à mesure que la reprise de l'économie mondiale prendra de l'élan.

L'emploi devrait croître au même rythme que la population active, de sorte que le taux de chômage restera pratiquement inchangé, à 5,9 %, pour les deux prochaines années. Les gains d'emplois stimuleront la confiance des consommateurs, ce qui incitera certains d'entre eux à s'offrir des biens coûteux comme une auto ou une maison. En outre, les Jeux panaméricains, qui auront lieu cet été, devraient stimuler le commerce de détail dans la région de Hamilton.

Le nombre d'emplois dans le secteur des soins de santé augmentera durant la période prévisionnelle en raison du vieillissement de la population. Le secteur des soins de santé et des services sociaux évolue surtout en fonction des changements démographiques et est habituellement imperméable aux cycles économiques. Cependant, la demande de travailleurs dans ce secteur est extrêmement sensible aux dépenses cycliques

que fait le gouvernement dans les programmes de santé et les programmes sociaux. Avec un total de 47 550 travailleurs en 2014, le secteur des soins de santé et des services sociaux était le plus important employeur de la RMR de Hamilton. Les emplois liés aux soins de santé à Hamilton représentaient 12,4 % du total des emplois en 2014, contre 9,8 % en 2004.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
Emploi	L'emploi devrait croître au même rythme que la population active, de sorte que le taux de chômage restera pratiquement inchangé, à 5,9 %, pour les deux prochaines années. Le nombre d'emplois dans le secteur des soins de santé augmentera durant la période prévisionnelle en raison du vieillissement de la population.
Revenu	Le revenu hebdomadaire moyen dans la RMR de Hamilton augmentera à un rythme plus élevé que l'inflation durant l'horizon prévisionnel. Le résultat net est une augmentation réelle des salaires qui favorisera la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Migration nette	La migration en provenance du Grand Toronto continuera de stimuler la demande d'immeubles d'appartements de faible hauteur durant la période prévisionnelle. La migration internationale ralentira, en raison des faibles conditions économiques. Par conséquent, l'apport de l'immigration au marché locatif sera moins important en 2015.
Marché de la revente	Les ventes de logements existants reculeront cette année et l'an prochain, mais demeureront au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est relativement élevée. Malgré le recul des ventes, le nombre de nouvelles inscriptions a touché un creux historique. Par conséquent, les conditions du marché de la revente devraient continuer de favoriser les vendeurs, ce qui entrainera une croissance des prix supérieure à l'inflation au cours des deux prochaines années. Les tendances sur le marché de la revente se transposent habituellement sur le marché du neuf.
Autre facteur	Les Jeux panaméricains, qui auront lieu cet été, devraient stimuler le commerce de détail dans la région de Hamilton

Risques associés aux prévisions

Bien que les prévisions pour le marché de l'habitation de Hamilton fassent état d'une croissance modérée à court ou à moyen terme, certains risques pourraient infirmer ces prévisions.

- Il existe des signes d'une offre excédentaire à court terme à Hamilton, en particulier dans le segment des logements collectifs. Un nombre élevé de logements invendus pourrait entraîner une diminution des mises en chantier au cours des deux prochaines années.
- En dépit de l'effet net positif sur le plan mondial de la baisse des cours du pétrole, la croissance mondiale a été décevante au premier trimestre. Il y a un risque de faiblesse économique mondiale prolongée et d'une croissance des prix anémique, voire négative.
- L'expansion des économies de marché émergentes (EME) pourrait décevoir. En Chine, les prévisions de croissance économique ont été révisées à la baisse, à près de 7 %.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables aux chocs

défavorables. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur d'autres pans de l'économie et sur l'inflation.

- Un des facteurs de risque favorables pour nos perspectives est lié à la croissance économique aux États-Unis : si cette croissance était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus vive que ne le laissent entrevoir les prévisions.

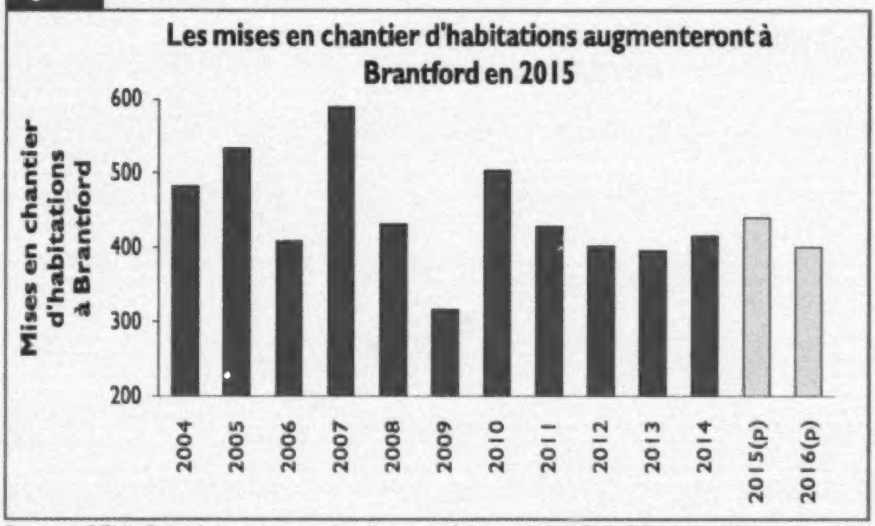
Faits saillants – RMR de Brantford

- La tendance haussière des mises en chantier de maisons individuelles se poursuivra.
- Les ventes de logements existants vont rebondir.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements sera en hausse en 2015.
- L'emploi se remettra à croître en 2015.

Marché du neuf : les mises en chantier augmenteront dans le segment des maisons individuelles

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Brantford, le total des mises en chantier d'habitations augmentera pour passer à 440 en 2015, essentiellement en raison de la vigueur du segment des maisons individuelles. La tendance des mises en chantier est à la hausse dans ce segment depuis novembre 2014. En effet, les propriétaires qui désirent acquérir un logement d'un cran supérieur, et qui viennent de municipalités avoisinantes où les habitations coûtent plus cher, continueront de soutenir la demande de maisons individuelles à Brantford. D'une année à l'autre, l'emploi à temps plein à Brantford suit une tendance haussière depuis novembre 2014, selon l'Enquête sur la population active réalisée par Statistique Canada. L'amélioration de l'emploi stimulera la confiance des consommateurs, ce qui incitera certains d'entre eux à s'offrir des biens coûteux comme une auto ou une maison.

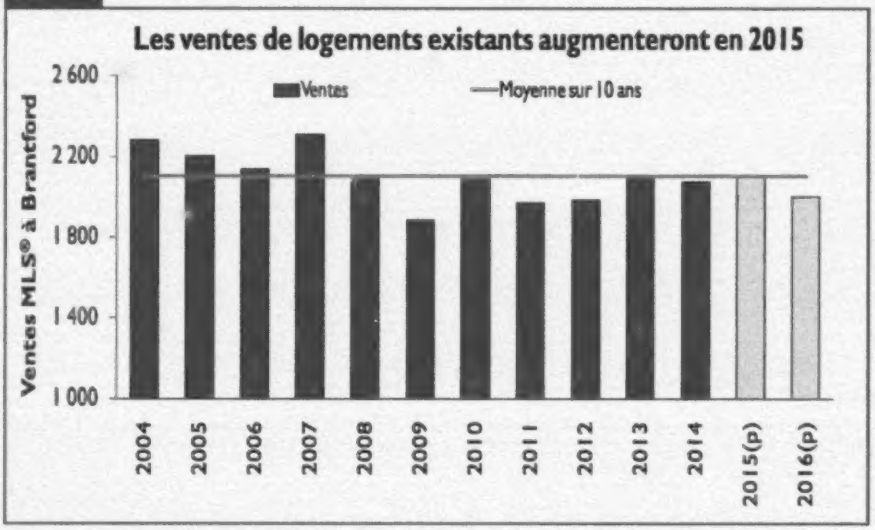
Figure 5



Sources : SCHL, Relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Dans l'ensemble, les mises en chantier de maisons individuelles continueront de croître plus rapidement que celles de logements collectifs, surtout parce que les maisons individuelles sont plus abordables à Brantford que dans les municipalités limitrophes. Les mises en chantier d'appartements ont augmenté considérablement en 2014, ce qui mènera à un nombre plus élevé d'achèvements en 2015. Conséquemment, le nombre d'appartements commencés diminuera en 2015 puisque le nombre d'achèvements devrait être supérieur à la demande. Le total des mises en chantier chutera en 2016. La demande de logements neufs

Figure 6



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

reculera, principalement en raison de la hausse prévue de la charge de remboursement hypothécaire.

Marché de la revente : les ventes vont rebondir

Les ventes vont rebondir sur le marché de la revente de Brantford en 2015, et vont compenser le repli de l'an dernier. L'augmentation des ventes en 2015 reflétera la forte création d'emplois chez les 25 à 44 ans, le groupe d'âge dans lequel les acheteurs sont le plus nombreux. Plus précisément, la tendance de l'emploi dans ce groupe d'âge est à la hausse depuis août 2014, en glissement annuel. Les 25 à 44 ans comptent une grande proportion d'accédants à la propriété et sont plus susceptibles d'acheter un logement existant, habituellement moins cher qu'un logement neuf. Les prévisions indiquent que les nouvelles inscriptions progresseront légèrement en 2015. Un plus vaste choix s'offrira ainsi aux acheteurs potentiels, ce qui mènera à une augmentation des ventes en 2015.

Le total des ventes d'habitations existantes descendra à 2 000 en 2016, en raison d'une augmentation des taux hypothécaires. Le nombre de ventes conclues en 2016 sera jugé faible, puisqu'il se situera sous la moyenne sur 10 ans, qui se veut généralement un indicateur de la santé du marché. La hausse des charges de remboursement hypothécaire pèsera sur la demande de logements pour propriétaires-occupants à Brantford, mais moins que dans les municipalités avoisinantes. Comme les nouvelles inscriptions devraient augmenter plus rapidement que les ventes, le prix moyen des habitations ne progressera que de 2,5 % en 2016, une baisse par rapport à 3 % en 2015.

Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen augmentera

Dans la RMR de Brantford, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs augmentera, pour passer de 2,4 % en 2014 à 2,8 % en 2015. Comme à Hamilton, la faiblesse de l'emploi chez les jeunes adultes (âgés de 15 à 24 ans) fera baisser la demande de logements locatifs à Brantford. Contrairement aux conditions du marché du travail chez les 25 à 44 ans, la tendance de l'emploi dans le groupe d'âge des 15 à 24 ans est à la baisse depuis août 2014. D'une année à l'autre, l'emploi dans ce groupe d'âge a reculé de 3 % en 2014. Comme les perspectives d'emploi sont peu reluisantes, certains jeunes adultes seront découragés de quitter le foyer familial pour former leur propre ménage. Quant à l'offre, un grand nombre d'appartements locatifs devraient être achevés en 2015. Conséquemment, l'offre sera supérieure à la demande et exercera une pression haussière sur le taux d'inoccupation moyen des appartements en 2015.

Tendances économiques : L'emploi se remettra à croître

L'emploi total à Brantford devrait connaître une croissance de 1,5 % en 2015, une amélioration par rapport au repli négligeable de 2014. En 2016, la croissance de l'emploi ralentira pour se chiffrer à 1,3 %. Le nombre d'emplois devrait augmenter plus rapidement que la population active en 2015. Par conséquent, le taux de chômage, qui était de 6,7 % en 2014, descendra à 6,4 % cette année. La croissance de l'emploi en 2015 sera assez forte pour stimuler la demande d'habitations cette année. En 2016, une croissance de l'emploi sous la normale expliquera en partie le repli des ventes prévu pour l'an prochain sur le marché de la revente.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2015	2,97
	Changement de 2014 T1	-0,17
	2014	3,14
	2015 (P)	2,30 - 3,50
	2016 (P)	2,40 - 4,00
5 ans	T1 2015	4,76
	Changement de 2014 T1	-0,40
	2014	4,88
	2015 (P)	4,00 - 5,50
	2016 (P)	4,20 - 6,20

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1 trimestre de 2015

Resumé des prévisions RMR de Hamilton Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,389	1,159	1,153	1,130	-2.0	1,120	-0.9
Logements collectifs	1,580	1,550	1,679	1,530	-8.9	1,480	-3.3
Jumelés	94	100	110	100	-9.1	80	-20.0
Maisons en rangée	1,040	746	1,065	950	-10.8	940	-1.1
Appartements	446	704	504	480	-4.8	460	-4.2
Tous types de logement confondus	2,969	2,709	2,832	2,660	-6.1	2,600	-2.3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	514,193	517,297	547,592	565,000	3.2	580,000	2.7
Prix médian ($)							
Logements individuels	457,900	462,000	485,900	500,000	2.9	512,000	2.4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1.6	2.5	2.7	1.8	-	1.5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13,035	13,471	14,324	14,000	-2.3	13,400	-4.3
Inscriptions nouvelles MLS®	18,407	18,817	19,425	19,500	0.4	19,600	0.5
Inscriptions en vigueur MLS®	2,777	2,963	2,729	2,750	0.8	2,780	1.1
Prix moyens MLS® ($)	360,059	383,892	406,366	422,500	4.0	435,000	3.0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.5	3.4	2.2	2.4	0.2	2.2	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	886	932	959	980	2.2	1,000	2.0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3.17	3.08	3.14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.27	5.24	4.88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	376,600	374,800	383,700	390,000	1.6	395,500	1.4
Croissance de l'emploi (%)	0.4	-0.5	2.4	1.6	-	1.4	-
Taux de chômage (%)	6.6	6.4	5.8	5.9	-	5.9	-
Migration nette	4,795	6,377	5,438	5,300	-2.5	5,350	0.9

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	286	261	278	320	15.1	290	-9.4
Logements collectifs	116	135	138	120	-13.0	110	-8.3
Jumelés	12	10	2	10	**	10	0.0
Maisons en rangée	101	125	76	70	-7.9	60	-14.3
Appartements	3	0	60	40	-33.3	40	0.0
Tous types de logement confondus	402	396	416	440	5.8	400	-9.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	406,176	385,588	409,206	420,000	2.6	430,000	2.4
Prix médian ($)							
Logements individuels	345,000	350,000	375,000	384,000	2.4	392,500	2.2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4.1	2.1	1.7	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1,983	2,094	2,075	2,100	1.2	2,000	-4.8
Inscriptions nouvelles MLS®	3,371	3,239	2,864	2,880	0.6	2,920	1.4
Prix moyens MLS® ($)	245,435	264,872	270,776	279,000	3.0	286,000	2.5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.5	2.9	2.4	2.8	0.4	2.5	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	838	835	855	870	1.8	890	2.3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3.17	3.08	3.14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5.27	5.24	4.88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	67,500	68,900	68,600	69,600	1.5	70,500	1.3
Croissance de l'emploi (%)	-1.5	2.1	-0.4	1.5	-	1.3	-
Taux de chômage (%)	8.4	6.4	6.8	6.4	-	6.4	-
Migration nette (Ont)	1,194	743	580	550	-5.2	520	-5.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

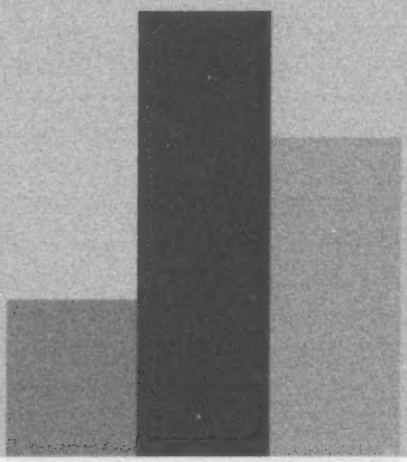
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64305_2015_B01